

Wow-factor: “DHZ kan inspelen op verduurzaming”

07-12-2023 07:00



Kun jij iets vertellen over wie John Korthouwer is en wat jij de afgelopen jaren hebt gedaan?

Sinds 1985 heb ik mij toegewijd aan de financiële sector. Ik begon mijn carrière in het bankwezen, waar ik dertien jaar ervaring opdeed. Later maakte ik de overstap naar het onafhankelijke intermediaire veld, waar ik nog eens acht jaar mijn expertise uitbreidde. Ik ben gedurende mijn carrière een diepgaande kennis opgebouwd en gecombineerd met mijn academische achtergrond in Economie & Management aan de HEAO.

Bovendien heb ik verschillende vaktechnische opleidingen afgerond, waaronder Financiële Planning. In 2006 werd ik (mede-)eigenaar en oprichter van VZP Hypotheken & Verzekeringen, een toonaangevend kantoor in hypotheken en verzekeringen wat een vertrouwde naam is geworden in de financiële wereld. Naast mijn professionele prestaties ben ik echtgenoot en vader van vijf kinderen.

Hoe zie jij de huizenmarkt en de hypotheekmarkt op dit moment?

In het begin van 2023 zagen we een afkoeling van de huizenmarkt als gevolg van stijgende hypotheekrentes, maar deze lijkt zich te stabiliseren. De vooruitzichten voor 2024 zijn dat de huizenprijzen weer licht zullen stijgen, hoewel de rente de afgelopen tijd aanzienlijk is gestegen. De hypotheekmarkt heeft ook klappen gekregen door deze rentestijging.

De oversluitmarkt is vrijwel verdwenen door de gestegen rente. Desondanks is er een groeiende behoefte aan verduurzaming. Veel woningen moeten nog worden aangepast om een beter energielabel te verkrijgen. Dit biedt mogelijkheden voor mensen om hun lopende hypotheek te verhogen en geld vrij te maken voor verduurzamingsmaatregelen, zoals zonnepanelen, dubbel glas, isolatie, hybride warmtepompen, of warmtepompen. Daarnaast wordt verwacht dat de hypotheekrente in 2024 weer zal dalen, wat de markt kan stimuleren.

Zie en verneem jij dan ook dat mensen meer willen en gaan verbouwen in hun bestaande huis? Of daalt dit?

Een opvallende trend die ik waarneem is, dat steeds meer mensen ervoor kiezen om hun bestaande woningen te verbouwen en te verduurzamen. Dit streven naar energie-efficiëntie zorgt niet alleen voor meer wooncomfort, maar is ook gunstig voor het milieu.

Toch merk ik op dat sommige mensen aarzelen om deze stappen te zetten. Voor hen kan de Energie Bespaarcheck een uitkomst bieden. Deze check biedt inzicht in de kosten van het verduurzamen van een woning, beschikbare subsidies en de verwachte besparingen op energieverbruik. Dit is ook iets waar de dhz-retail op kan inspelen.

Jullie hebben altijd geweldige tips voor hypotheeken en aankopen van huizen. Waar moet elke koper rekening mee houden?

Het is essentieel dat kopers zich goed laten informeren voordat ze een beslissing nemen over een huis of hypotheek. Onafhankelijk advies is van onschatbare waarde om inzicht te krijgen in de mogelijkheden en toekomstige maandelijkse lasten. In de huidige markt hechten veel kopers waarde aan een goed energielabel, gezien de stijgende energieprijzen. Bij de aankoop van een woning kan het verstandig zijn om een aankoopmakelaar in de arm te nemen om het proces te begeleiden. Voor bestaande woningen is het aan te raden een Bouwtechnische Keuring uit te voeren om verborgen gebreken op te sporen en onaangename verrassingen te voorkomen.

De hypotheekrente zal in 2030/2031 voor eerst niet meer aftrekbaar zijn. Zijn mensen hiermee bezig?

Een belangrijk punt dat ik benadruk, is de verandering in de hypotheekrenteaftrek die in 2031 zal plaatsvinden. Mensen die na 2001 een hypotheek hebben afgesloten, verliezen na 30 jaar het recht op hypotheekrenteaftrek. Veel mensen zijn zich mogelijk niet bewust van deze verandering. Bovendien wordt vanaf de leeftijd van 57 jaar het inkomen na pensionering beoordeeld, wat betekent dat hypotheekaanpassingen vóór die leeftijd gunstig kunnen zijn, omdat er nog getoetst kan worden op loondienstinkomen.

De huizenmarkt blijft toch doorstijgen ondanks alle maatregelen van de overheid. Hoe verklaar jij dit?

Volgens mij zijn er verschillende redenen voor deze voortdurende stijging. Allereerst is de vraag naar huizen groter dan het aanbod, wat resulteert in blijvende prijsstijgingen. Bovendien zijn de lonen de laatste tijd gestegen, waardoor mensen meer kunnen lenen. Daarnaast is er veel vraag naar nieuwbouwwoningen, maar zijn er aanzienlijk minder vergunningen afgegeven en zijn er strenge stikstofregels, wat de bouw vertraagt.

Zijn er nog grote verandering in de verzekeringen op komst in totaliteit die je wilt delen met de MIX lezers?

In de komende tien jaar zal de verzekeringsmarkt ingrijpend veranderen door digitalisering. Dit brengt uitdagingen met zich mee op het gebied van distributie en adviesverlening. Klanten kunnen verwachten dat verzekeringen en financiële diensten toegankelijker worden via online platforms en applicaties in zijn totaliteit.

Welk laatste advies/tips wil je de lezers van MIX meegeven als het gaat over dhz-markt, kijkende door de bril van hypotheek, huizen, duurzaamheid en verbouwingen?

Ja Frank, dat wordt dan wel even een langer verhaal dan de MIX-lezer normaal gewend is, want ik wil toch wel wat tips weggeven als we hier zo zitten waar heel veel mensen weinig van weten op dit moment.

1 Financieren van Duurzaamheid bij Hypotheken: Keuzes en Voordelen

Wanneer het aankomt op het financieren van duurzaamheidsmaatregelen binnen hypotheekleningen, hebben consumenten de mogelijkheid om te kiezen uit twee aantrekkelijke regelingen: de Energie Besparende Voorzieningen (EBV) en het Energie Bespaarbudget (EBB). Deze opties bieden een interessant perspectief voor huiseigenaren die hun woning willen verduurzamen en tegelijkertijd financiële voordelen willen behalen.

2 De Energie Besparende Voorzieningen (EBV)

Voor huiseigenaren met een bruto (gezamenlijk) jaarinkomen vanaf €33.000 euro biedt de EBV-regeling een extra financiële ruimte tot €9.000 in relatie tot het inkomen (Loan To Income). Bovendien is er tot 6% meer ruimte in relatie tot het onderpand (Loan To Value). Deze extra financiële ruimte moet uiteraard volledig worden besteed aan duurzaamheidsmaatregelen. Voor huiseigenaren die al precies weten welke stappen ze willen nemen om hun woning te verduurzamen, is er de mogelijkheid om gebruik te maken van een verbouwingsspecificatie binnen de EBV-regeling. Hierdoor kunnen zij gericht investeren in duurzame aanpassingen aan hun woning. De volledige investering wordt in depot gehouden en uitgekeerd op basis van facturen. Dit biedt een directe financiële ondersteuning voor verduurzaming.

3 Het Energie Bespaarbudget (EBB)

In het geval van het EBB wordt een budget gereserveerd voor huiseigenaren die later willen beslissen hoe ze hun woning willen verduurzamen. Dit geeft huiseigenaren de flexibiliteit om op een later moment keuzes te maken over welke duurzaamheidsmaatregelen het beste bij hun situatie passen. Opnieuw wordt de volledige investering in depot gehouden en uitgekeerd op basis van facturen. Deze regeling is bij uitstek geschikt voor degenen die nog niet volledig hebben uitgestippeld welke stappen ze willen nemen om hun woning te

verduurzamen.

WOW-factor

Frank Heus heeft een succesvol track-record in dhz-industrie. Wie hem kent, kent zijn drive en zijn enthousiasme. Voor MIX gaat hij – op strikt persoonlijke titel – op zoek naar de WOW-factor. Heus: “John Korthouwer is voor mij de WOW-man op het gebied van financiën. John volgt nauwlettend wat de wensen en behoeften zijn van de consumenten op de huizenmarkt. In deze sessie van de WOW-factor vroeg ik hem om eens verder te kijken in de woningmarkt, hypotheke, duurzaamheid en verbouwingen in de Nederlandse markt.”

Redactie